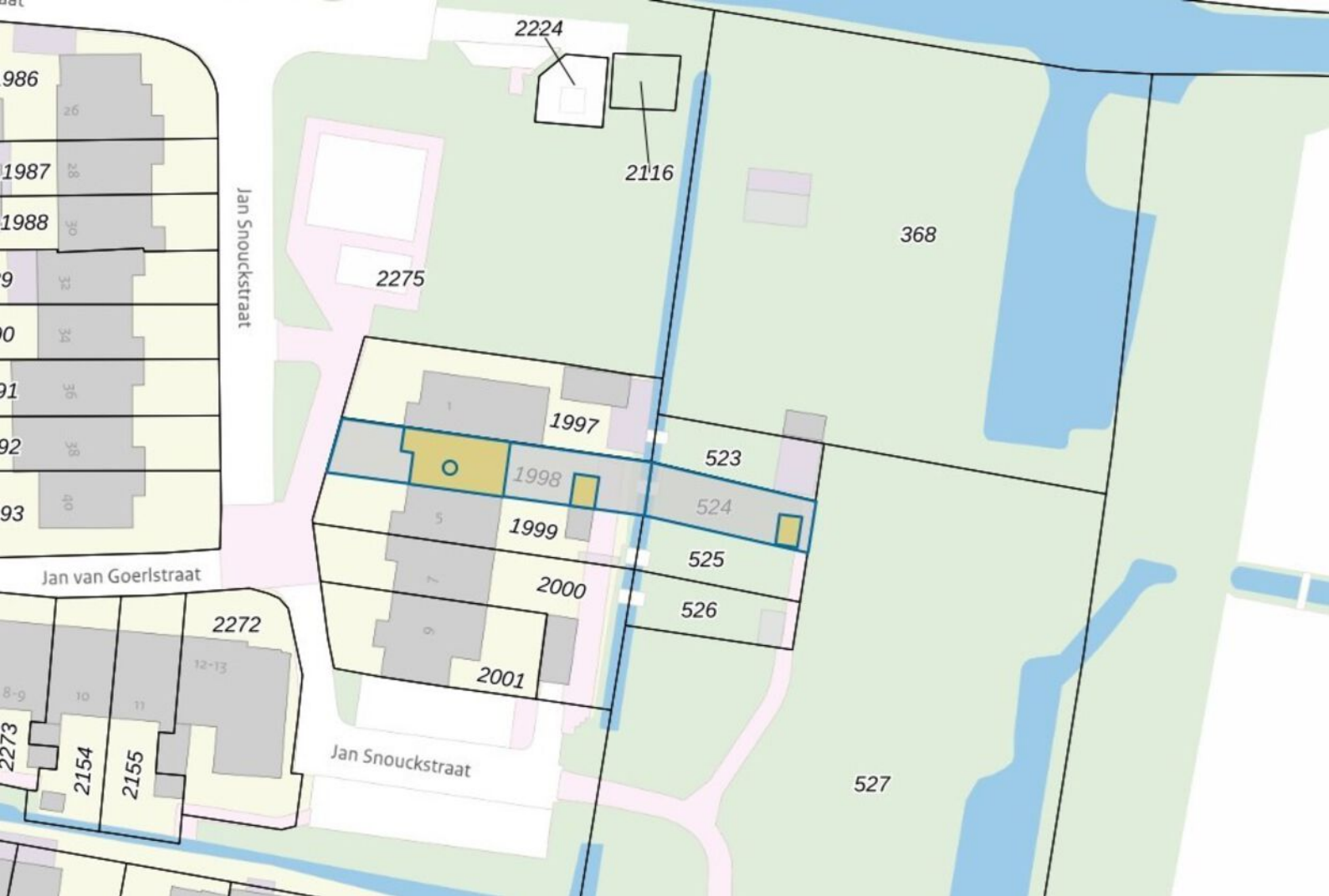


Jan Snouckstraat 3

4209 CA Schelluinen

Vraagprijs € 399.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning met stenen én houten berging
Woonoppervlakte	109 m ²
Perceeloppervlakte	Totaal maar liefst 250 m ² (twee percelen, B 1998=165 m ² en A 524=85 m ²)
Inhoud	385 m ³
Bouwjaar	1982
Tuin	Circa 30 meter diep! Fraai aangelegd, vrij gelegen, kindvriendelijk
Berging	2 x berging van 6 m ² , totaal 12 m ²
Verwarming	CV-combiketel, Intergas HR 2015
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
	Energie label A

Jan Snouckstraat 3 in Schelluinen

- Totaal maar liefst 250 m² eigen grond / 2 percelen (165 m² en 85 m²)
- Achtertuin maar liefst zo'n 30 meter diep!
- Stijlvol en keurig aangelegde voor- en achtertuin
- Vrij gelegen achterzijde en kindvriendelijke ligging nabij speeltuintje
- Stenen berging én houten berging
- Woningbrede woonkamer met PVC vloer
- Luxe keuken in hoekopstelling met inbouwapparatuur
- Compleet uitgevoerde, moderne badkamer
- Toilet begane grond vernieuwd in 2023
- 5 slaapkamers
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- Alle verdiepingen betonvloeren
- Woonoppervlakte 109 m²

Gewild aanbod! Unieke kans om in deze prijsklasse een woning te kunnen kopen met zo'n heerlijk royale tuin, vrij wonen en altijd wel een plekje om in de zon te zitten. Tevens woon je er heerlijk vrij met veel groen aan de achterzijde. In 2018 hebben ze dit achtergelegen perceel A 524 bij kunnen kopen, vervolgens volledig nieuw aangelegd en voorzien van hardhouten beschoeiingen bij de sloot tussen de twee percelen in. Ideaal is dat je over 2 bergingen beschikt en meerdere plekjes om buiten te kunnen zitten, van lounge tot tuinset, trampoline etc.

De huidige bewoners zijn sinds 2015 eigenaar en hebben de woning op vele onderdelen aangepakt en gemoderniseerd. Allereerst heb je een woningbrede woonkamer met deur naar de achtertuin. Voorzien van een fraaie PVC vloer met strak gestuukte wanden. Tussen de woonkamer en keuken in is er ruim plaats voor een grote eetkamertafel.

De keuken is aan de voorzijde gelegen, vernieuwd in 2015 en voorzien van uitgebreide inbouwapparatuur. Leuke ligging met zicht op de voorgelegen straat. Verder is de meterkast vernieuwd en het toilet op de begane grond in 2023. Stijlvol met wandcloset (hangend toilet) met modern grijs / wit groot formaat tegelwerk.

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers gelegen en de compleet uitgevoerde badkamer (door vorige eigenaar) met inloopdouche en draingoot, ligbad, dubbel wastafelmeubel, spiegelkast, inbouwspots in het plafond, mechanische ventilatie en dakraam. De huidige eigenaar heeft de thermostaatkranen nog vernieuwd in 2015.

Er is een vaste trap naar de zolder met ruime stahoogte en op de voorzolder de CV-ketel (2015), dakraam en opstelplaats wasmachine en droger (op aparte groep). Aansluitend zijn er nog eens 2 slaapkamers, beide voorzien van een dakraam.

Kortom: een compleet en keurig verzorgd aanbod! Neem contact met ons op voor een bezichtiging!

BEGANE GROND

Entree / hal

- Ruime hal
- Meterkast
- Trapopgang

Toilet

- Gemoderniseerd in 2023
- Wandcloset (hangend toilet)
- Groot formaat tegelwerk / strak gestuukt
- Eiken plank op inbouwreservoir, leuk detail!
- Raam voor ventilatie

Woonkamer – circa 28 m²

- Ruime, woningbrede woonkamer
- Tuingericht en aan de achterzijde van de woning gelegen
- Inbouwspots in plafond langs achtergevel
- Deur naar achtertuin
- Trapkast
- PVC-vloer 2019
- Strak gestuukte wanden en plafonds
- Plaats voor grote eetkamertafel tussen de woonkamer en keuken in

Keuken – circa 8 m²

- Nieuwe keuken, 2015
- Combimagnetron/oven, 2018
- Keramische kookplaat, 4-pits
- 1,5 spoelbak
- Besteklade
- 2 x carrousel
- Vaatwasser
- Inbouwspots in verlaagd plafond
- Zicht op de straat aan de voorzijde

1E VERDIEPING

Slaapkamer I

- Voorzijde
- Dakraam
- Alle slaapkamers met laminaatvloer

Slaapkamer II – circa 10 m²

- Achterzijde
- Rolluik 2019

Slaapkamer III – circa 8 m²

- Achterzijde
- Rolluik

1E VERDIEPING

Badkamer – circa 5 m²

- Moderne en compleet uitgevoerde badkamer (door vorige eigenaar)
- Inloopdouche met draingoot
- Ligbad
- Wandcloset (hangend toilet)
- Dubbel wastafelmeubel
- Spiegelkast
- Thermostaatkranen douche en bad, vernieuwd in 2015
- Plafond met inbouwspots (2015)
- Mechanische ventilatie en natuurlijke ventilatie via dakraam

ZOLDER

Voorzolder

- Vaste trap naar zolder
- Nokhoogte 3,23 m¹
- CV-ketel, Intergas HR 2015
- Opstelplaats wasmachine / droger (op aparte groep)
- Dakraam achterzijde
- Bergruimte onder de schuine kap

Slaapkamer IV – circa 7 m²

- Achterzijde
- Dakraam
- Bergruimte onder de schuine kap
- Slaapkamers met laminaatvloeren

Slaapkamer V – circa 6 m²

- Voorzijde
- Dakraam
- Bergruimte onder de schuine kap
- Slaapkamers met laminaatvloeren

TUIN

- Totaal maar liefst 250 m² eigen grond / 2 percelen (kadaster B 1998 = 165 m² en A 524 = 85 m²)
- Achterste perceel A 524 aangekocht in 2018
- Achtertuin maar liefst zo'n 30 meter diep!
- Afmeting tuin (B 1998) circa 13 x 5,35 m
- Afmeting tuin (A 524) circa 15,60 x 5,20 m
- Bovenstaande zijn circa maten, gemeten vanaf de kadastrale kaart!
- Stijlvol en keurig aangelegde voor- en achtertuin, zowel achtertuinen (2018) en voortuin (2016) zijn volledig vernieuwd
- Nieuwe hardhouten beschoeiing met bruggetje bij tussengelegen sloot tussen de beide percelen, 2018
- Stenen berging vanuit de bouw van 6 m² en houten Douglas berging op betonpoeren en betonvloer (2023) van 6 m², beide met elektra (vernieuwd in 2015)
- Meerdere hoekjes om heerlijk buiten te zitten
- Veel zon, mede door de diepte van de tuin
- Achtertuin op het oosten
- Plekje voor de klike's gemaakt buiten het achterste perceel
- Buitenkraan voor- en achterzijde
- Schuttingen 2018 / 2019
- Vijver (de bak in de vijver zelf, neemt verkoper mee)
- Kindvriendelijke ligging nabij speeltuintje
- Achterzijde vrij gelegen met grote groenstrook / braak liggend terrein

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar 1982
- Traditioneel gebouwd
- Paalfundering
- Gevels: gemetselde spouwmuurconstructie
- Betonvloeren, alle verdiepingen!
- Houten kozijnen met dubbel glas (alleen toilet begane grond is enkel glas)
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Intergas HR 2015
- Mechanische ventilatie badkamer
- Meterkast: vernieuwde groepenkast 2015, slimme meters gas en elektra, glasvezel aanwezig
- Isolatie: volledig geïsoleerd vanuit de bouw
- Energie label A
- Keurig verzorgd en goed onderhouden woning!
- Woonoppervlakte circa 109 m²
- Inhoud circa 385 m³
- Externe bergruimte 12 m² (beide bergingen 6 m²)



*"Ruime, woningbrede
woonkamer, tuingericht
naar de achterzijde, met
PVC vloer en strak
gestuukte wanden"*



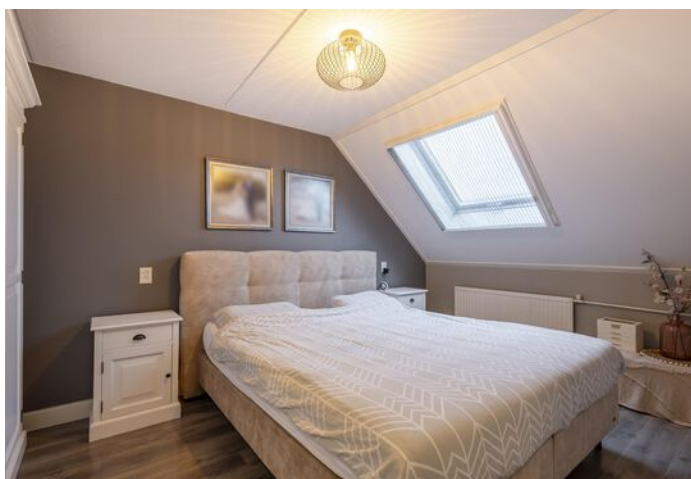
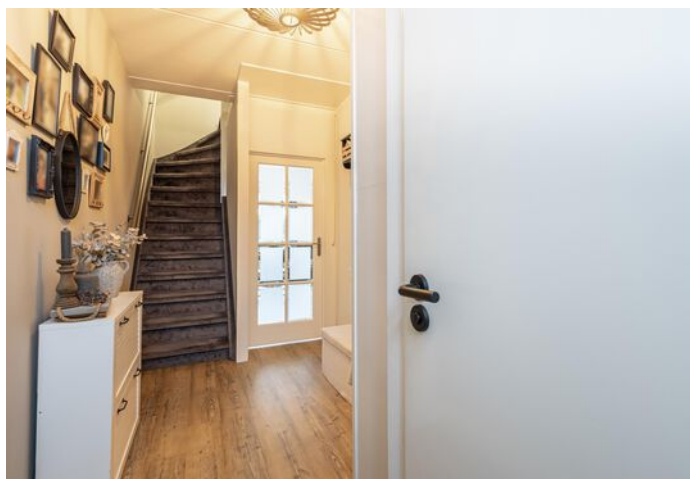






*"Luxe keuken (2015), in
hoekopstelling met
inbouwapparatuur*

Toilet van 2023"







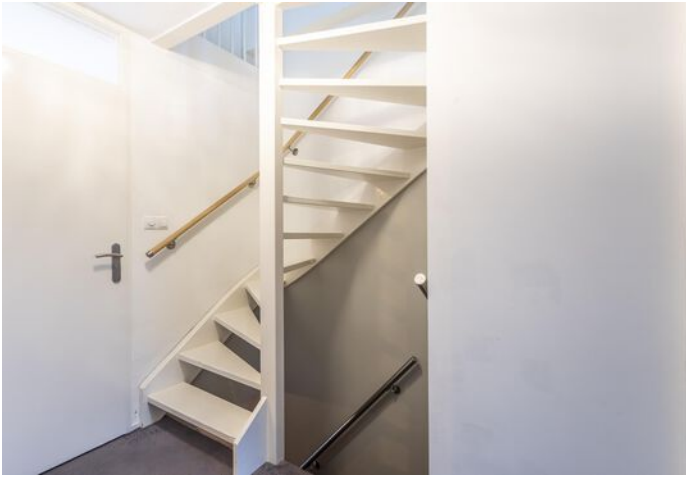


"3 slaapkamers op de 1e

*Ligbad, inloopdouche,
toilet, dubbele wastafel,
spiegelkast, raam en mv"*







*"Vaste trap naar zolder,
voorzolder met CV,
wasmachine / droger en
bergruimte, aansluitend
2 slaapkamers"*





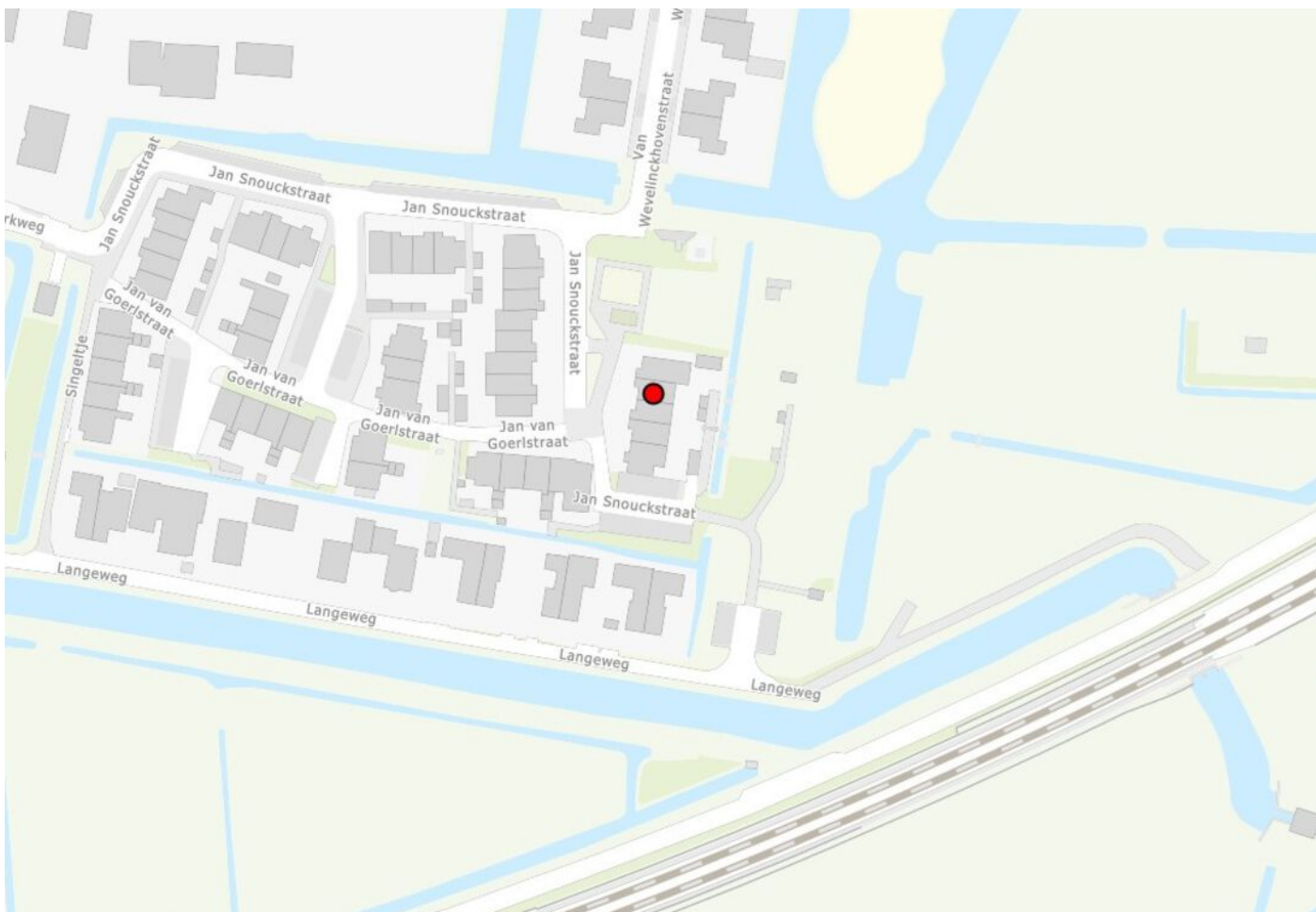




"Gelegen op 250 m² grond, verdeeld in 2 percelen (165 m² en 85 m²), tuinen keurig aangelegd, kindvriendelijk"











Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jan Snouckstraat 3



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

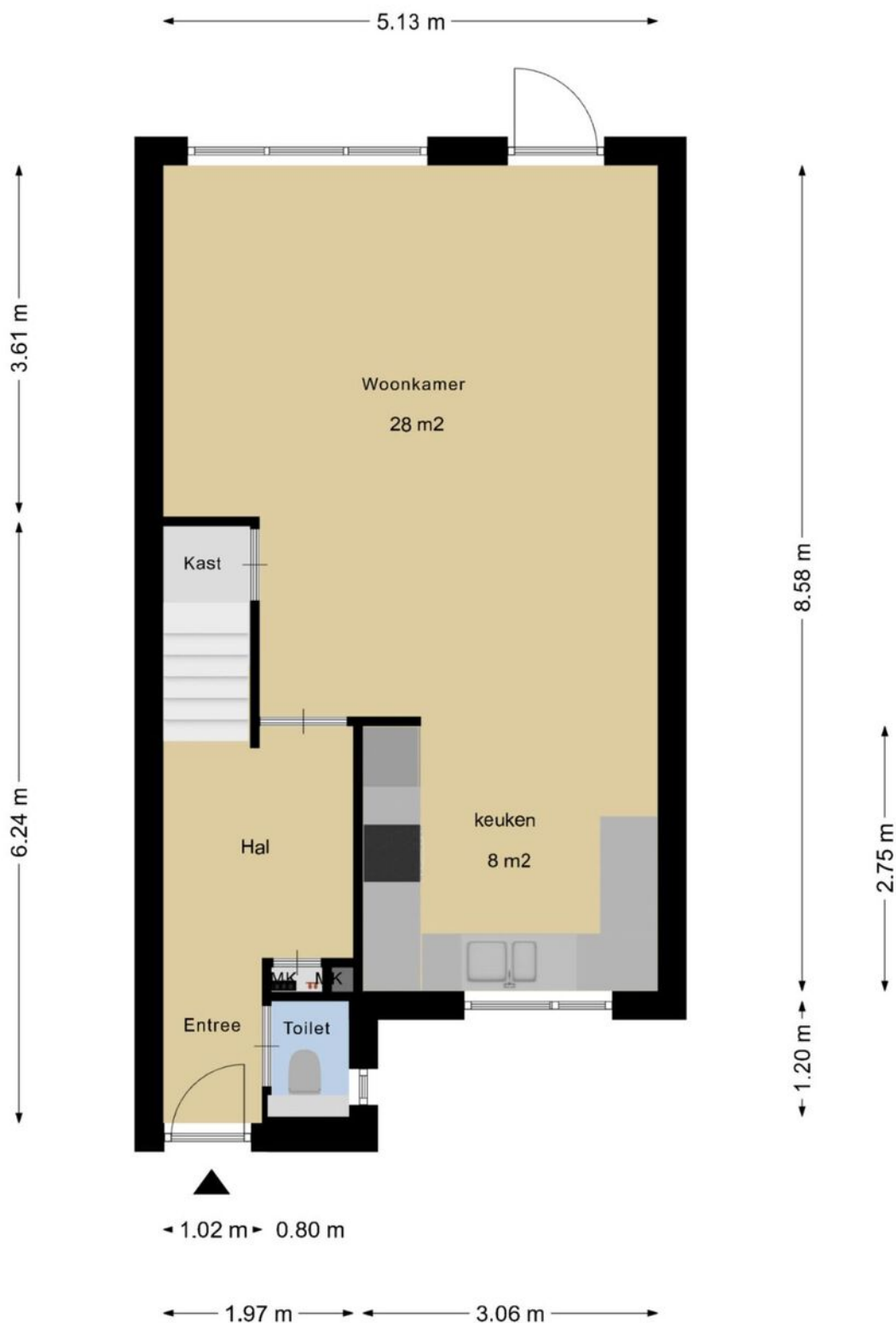
Kadastrale gemeente Schelluinen
Sectie B
Perceel 1998

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Plattegrond

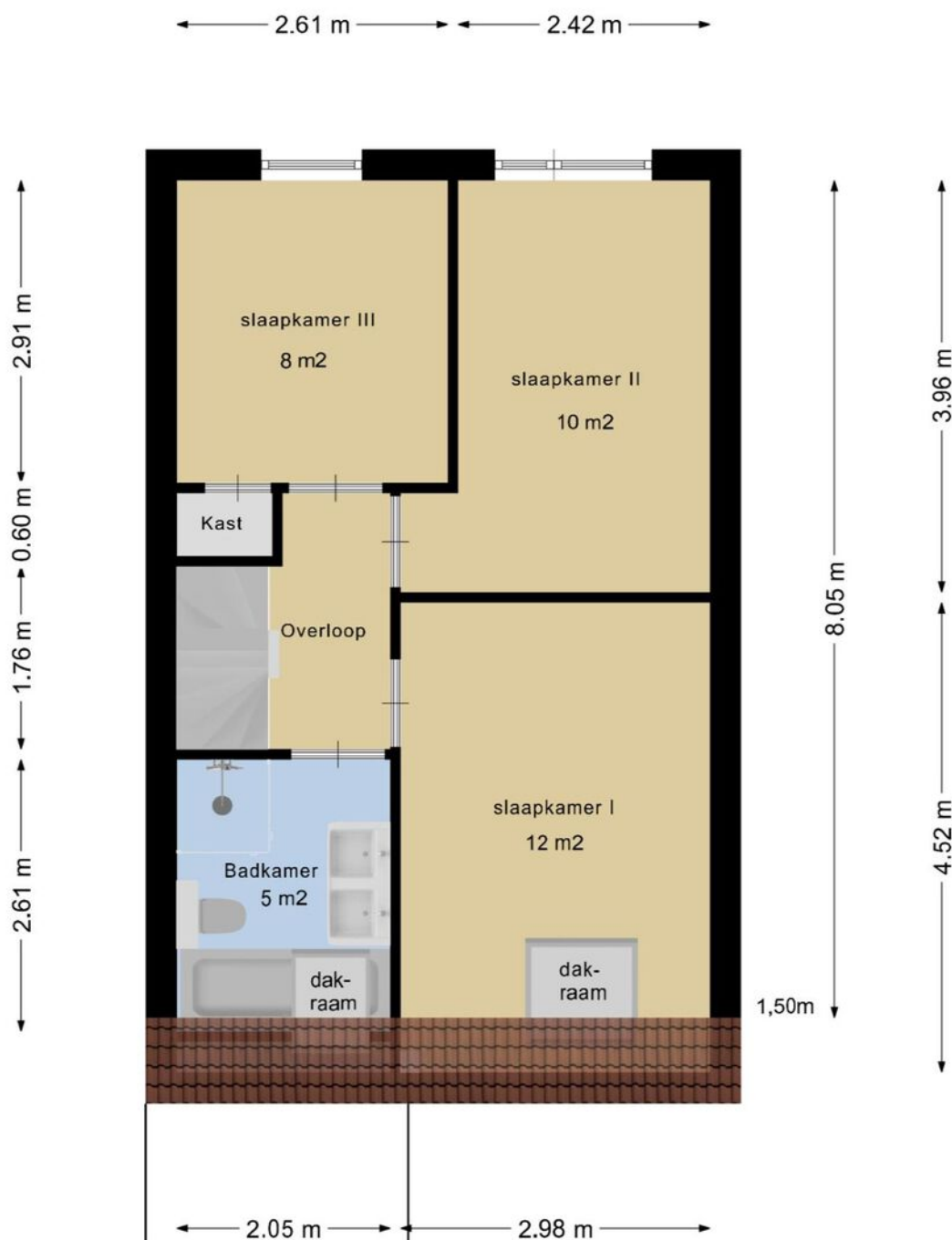
Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

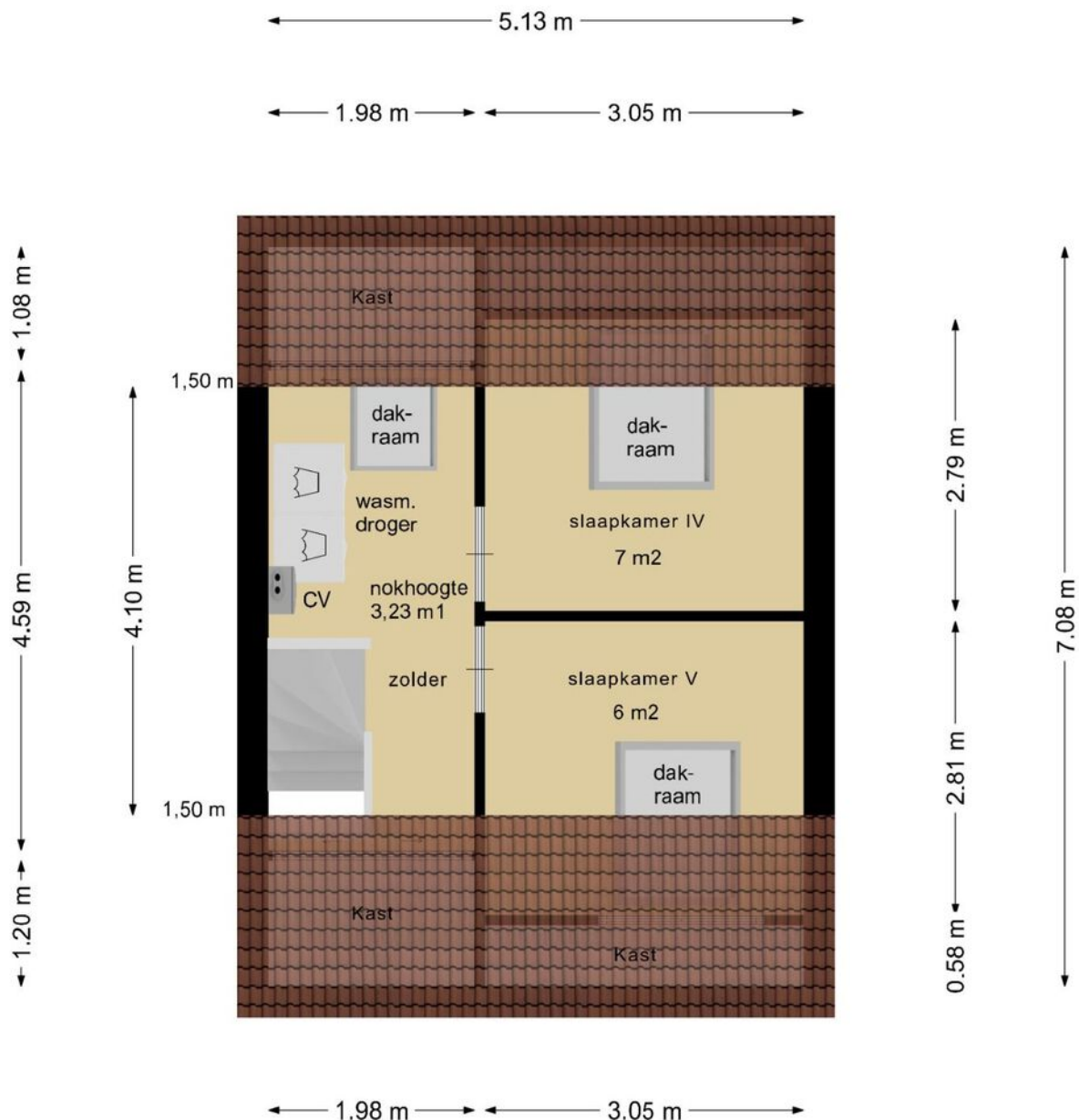
1e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

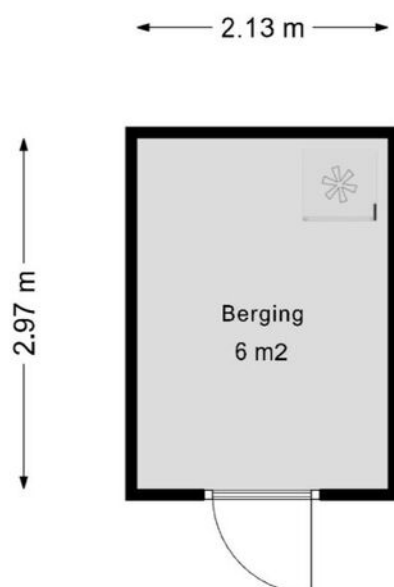
Zolder



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

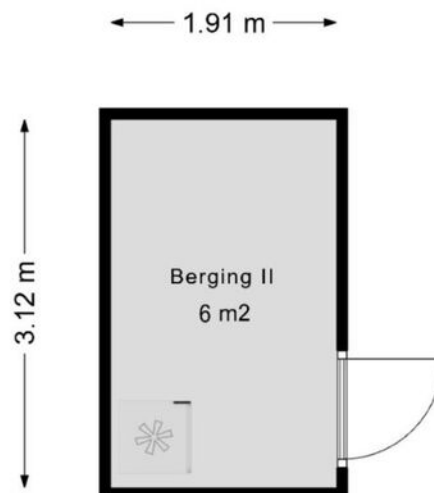
Berging I



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

Berging II



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Ervaren en ondernemende makelaars

Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.

Jantine Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebepaling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis: 9,2
Deskundigheid: 9,3
Service & begeleiding: 9,5
Prijs & kwaliteit: 9,3

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."

" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."

Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!





Dorpsstraat 28
Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ